

GEMEINDE LAUCHRINGEN



**Bebauungsplan der Innenentwicklung
gem. § 13a BauGB und
Örtliche Bauvorschriften
„3. Änderung Auf dem Ibrunnenbuck II“**

**Satzungsbeschluss des Gemeinderats
vom 18.05.2017**



STADTBAU LÖRRACH

Gemeinde Lauchringen

Landkreis Waldshut

Satzungen

über den Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13a BauGB und die Örtlichen Bauvorschriften

„3. Änderung Auf dem Ibrunnenbuck II“

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) und der §§ 1 ff. der Baunutzungsverordnung (BauNVO), des § 74 der Landesbauordnung Baden-Württemberg (LBO BW) und des § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GO BW) hat der Gemeinderat der Gemeinde Lauchringen den Bebauungsplan der Innenentwicklung und die zugehörigen Örtlichen Bauvorschriften mit der Bezeichnung

„3. Änderung Auf dem Ibrunnenbuck II“

Am 18.05.2017 jeweils als Satzung beschlossen:

§ 1

Rechtsgrundlagen

1. **Baugesetzbuch** in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20. Oktober 2015 (BGBl. I S. 1722).
2. **Baunutzungsverordnung** in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548) m. W. v. 20. September 2013.
3. **Planzeichenverordnung** vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509).
4. **Landesbauordnung für Baden-Württemberg** in der Fassung der Bekanntmachung vom 05. März 2010 (GBl. S. 358; ber. S. 416), zuletzt mehrfach geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 11. November 2014 (GBl. S. 501).
5. **Gemeindeordnung für Baden-Württemberg** in der Fassung der Bekanntmachung vom 24. Juli 2000 (GBl. S. 582, ber. S. 698), zuletzt geändert durch Gesetz vom 17. Dezember 2015 (GBl. 2016 S. 1).

§ 2

Räumlicher Geltungsbereich der Satzungen

Die Grenze des räumlichen Geltungsbereiches ergibt sich aus der Festsetzung im zeichnerischen Teil.

§ 3 Bestandteile der Satzungen

Der **Bebauungsplan** besteht aus:

1. dem zeichnerischen Teil M 1 : 500 vom 16.12.2016 / 19.04.2017,
2. den Textlichen Festsetzungen vom 16.12.2016 / 19.04.2017

Die **Örtlichen Bauvorschriften** bestehen aus:

- den Vorschriften im zeichnerischen Teil M 1 : 500,
- den Örtlichen Bauvorschriften in Textform.

Beigefügt sind:

3. eine Begründung vom 16.12.2016 / 19.04.2017, die sich sowohl auf den Bebauungsplan als auch auf die Örtlichen Bauvorschriften bezieht sowie
4. eine Schallprognose des Büros List vom 28.03.2017.

§ 4 Überlagerung bestehender Bebauungspläne

Der Geltungsbereich der Satzung „3. Änderung Auf dem Ibrunnenbuck II“ überlagert Teilflächen des Bebauungsplans „Auf dem Ibrunnenbuck II“ vom 18. April 1997. Mit Inkrafttreten der Satzung „3. Änderung Auf dem Ibrunnenbuck II“ wird der überlagerte Teil der oben genannten Satzung außer Kraft gesetzt.

§ 5 Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig i.S.v. § 75 LBO handelt, wer den Örtlichen Bauvorschriften vorsätzlich oder fahrlässig zuwider handelt.

§ 6 Inkrafttreten

Diese Satzungen treten mit der ortsüblichen Bekanntmachung nach § 10 BauGB in Kraft.



Lauchringen, den 29.05.2017

T. Schäuble

Schäuble
Bürgermeister



Gemeinde Lauchringen**Landkreis Waldshut****Bebauungsplan der Innenentwicklung und Örtliche Bauvorschriften****„3. Änderung Auf dem Ibrunnenbuck II“****Begründung****INHALT**

1.	Allgemeines	2
2.	Planungsrechtliche Festsetzungen.....	5
3.	Örtliche Bauvorschriften	9
4.	Umweltbelange	11
5.	Technische und soziale Infrastruktur.....	12
6.	Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden	12
7.	Flächenbilanz	13

- Passagen in Kursivschrift wurden im Rahmen der Offenlage ergänzt -

1. ALLGEMEINES

1.1. Anlass für die Planaufstellung / Verfahren

Im nördlichen Teil des Plangebiets soll eine soziale Einrichtung (Wohnheim für Menschen mit Behinderung) entstehen, im Süden soll Raum für ein Mehrfamilienhaus vorgesehen werden. Die bestehenden Baugrenzen ermöglichen jedoch keine sparsame und effiziente Nutzung des Grundstücks, weshalb der Bebauungsplan in diesem Bereich zu überarbeiten ist. In diesem Zuge sollen auch die Örtlichen Bauvorschriften überarbeitet werden, so dass in diesem Bereich künftig ein einheitliches Erscheinungsbild sichergestellt ist.

Da die rechtlichen Voraussetzungen gegeben sind, wird ein Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13a (1) Nr.1 BauGB mit zugeordneten Örtlichen Bauvorschriften unter dem Namen „3. Änderung Auf dem Ibrunnenbuck II“ erstellt. Entsprechend wird das Planverfahren ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB durchgeführt, von einer frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 (1) und § 4 (1) BauGB soll abgesehen werden.

1.2. Größe, Lage und Abgrenzung des Plangebiets

Das Plangebiet umfasst 0,57 ha und befindet sich zwischen einer Wohnsiedlung älteren Datums auf der Nordwestseite sowie den gewerblichen Gebäuden der Lauffenmühle im Südosten. Südlich befindet sich ein Parkplatz, nach Norden grenzen jenseits der Straße „Am Ibrunnenrain“ Wohngebäude an.

Die genaue Abgrenzung ergibt sich aus dem Planteil des Bebauungsplans M 1 : 500.

1.3. Bestehende Bauleitpläne und vorbereitende Bauleitplanung

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Waldshut-Tiengen, Dogern, Lauchringen und Weilheim (Stand: 28.11.2012, siehe Abb. 1), ist das Plangebiet als gemischte Baufläche dargestellt. Somit entspricht der Bebauungsplan dem Flächennutzungsplan.

Der Bebauungsplan der Innenentwicklung „3. Änderung Auf dem Ibrunnenbuck II“ überlagert den Bebauungsplan „Auf dem Ibrunnenbuck II“ vom 18.04.1997 teilweise. In diesem Bereich wird der bisherige Bebauungsplan durch den Plan „3. Änderung Auf dem Ibrunnenbuck II“ ersetzt.

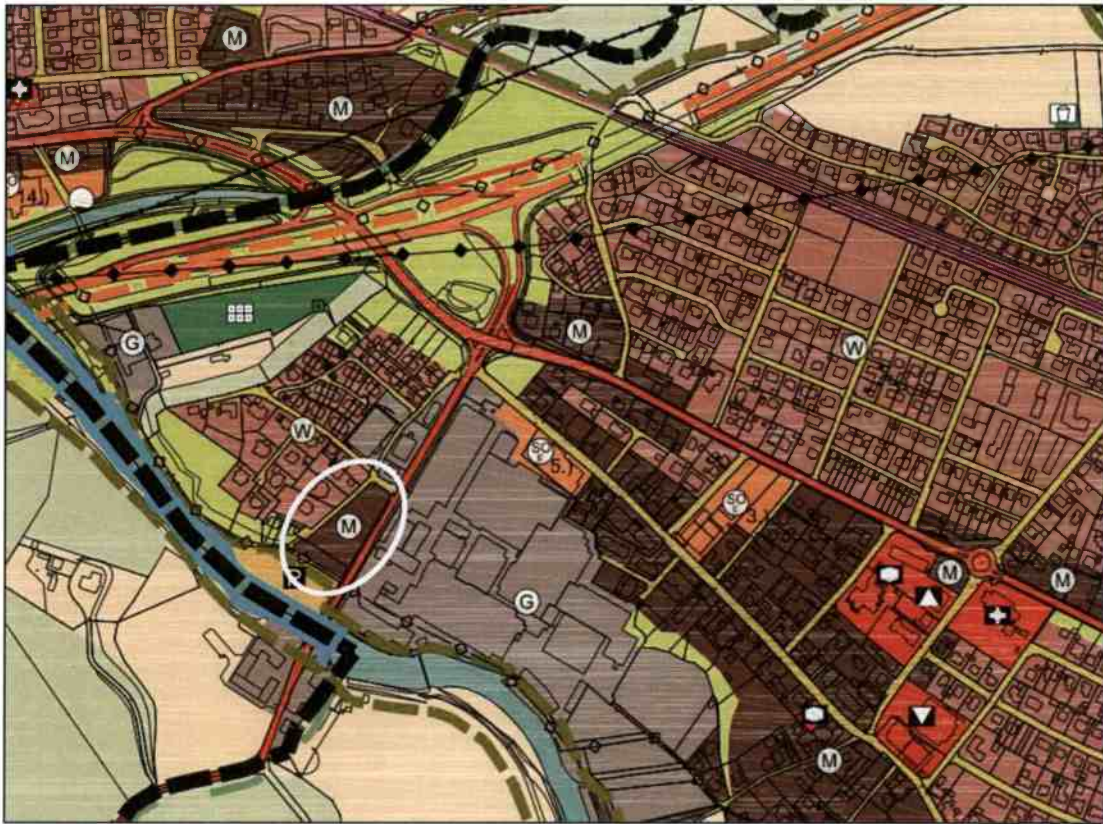


Abb.1: Auszug aus dem Flächennutzungsplan (unmaßstäblich), Plangebiet weiß markiert.

Westlich grenzt der Bebauungsplan „Auf dem Ibrunnenbuck“ mit Rechtskraft vom 16.04.1986 an, der eine eingeschossige Einzelhausbebauung in einem Allgemeinen Wohngebiet festsetzt.

Der östlich angrenzende Bebauungsplan „Riedwiesen-Mettlenwiesen“ mit Rechtskraft vom 22.07.1979 setzt ein Gewerbegebiet mit bis zu vier Vollgeschossen fest.

1.4. Bebauung und Gestaltung

Das Umfeld ist bereits weitgehend bebaut: westlich des Plangebiets schließt eingeschossige Wohnbebauung mit geneigten Dächern an, östlich befinden sich Gewerbebauten mit mehreren Geschossen. Für das Plangebiet ist zwar bereits Baurecht für eine zweigeschossige Bebauung vorhanden, doch sollen die überbaubaren Flächen neu gegliedert werden.

Die bisher festgesetzte zweigeschossige Bebauung mit Satteldach soll entsprechend neu zugeordnet und mit einem flach geneigten Pultdach vorgesehen werden.

Die Kubatur und zulässige Gebäudehöhe sollen grundsätzlich unverändert bestehen bleiben, da diese Bauform gut zwischen den größeren Gewerbebauten und den kleineren Wohngebäuden vermittelt.

Das Plangebiet ist dreiseitig von Straßen umgeben. Von diesen erfüllt lediglich die Kadelburger Straße überörtliche Funktion, sie ist daher deutlich stärker frequentiert.

2. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

2.1. Art der baulichen Nutzung

Das Gebiet wird – wie bereits im vorhergehenden Bebauungsplan – als Mischgebiet (MI) gem. § 6 BauNVO festgesetzt. Dies spiegelt einerseits die geplante Mischnutzung mit sozialer Einrichtung und regulärem Wohnen wider, darüber hinaus vermittelt der Gebietstyp zwischen der gewerblichen sowie der Wohnnutzung an den beiden gegenüberliegenden Seiten des Plangebiets.

Im Gebiet sind einzelne, in den textl. Festsetzungen genannte Nutzungen lediglich ausnahmsweise möglich. Dies betrifft Geschäftsgebäude und sonstige Gewerbebetriebe, da ein Abkippen des Gebiets in ein GE unerwünscht ist und den damit verbundenen städtebaulichen Spannungen im Kontext des Allgemeinen Wohngebiets vorgebeugt werden soll. Schank- und Speisewirtschaften sowie Beherbergungsbetriebe sind nur ausnahmsweise zulässig, da derartige Betriebe ebenfalls zu städtebaulichen Spannungen (An- und Abfahrtverkehr sowie übermäßige Schallimmissionen) führen können.

Aufgrund des hohen Flächenverbrauchs sind Gartenbaubetriebe nicht zulässig. Tankstellen sind ebenfalls nicht Teil des Bebauungsplans, da die Kadelburger Straße für einen solchen Betrieb, der mit vielen Ein- und Ausfahrtvorgänge verbunden ist, zu stark belastet ist.

Um das Versorgungszentrum der Gemeinde zu schützen, sind Einzelhandelsbetriebe nicht zulässig. Vergnügungsstätten bergen die Gefahr des Abgleitens eines Gebietes (Trading down) sowie einer Störung des Bodenpreisgefüges, weshalb diese im Plangebiet ebenfalls ausgeschlossen sind.

2.2. Maß der baulichen Nutzung, Höhenentwicklung

Das Maß der baulichen Nutzung wird über die Grundflächenzahl (GRZ) sowie die zulässige Höhenentwicklung der Gebäude gesteuert. Die GRZ wird gebietstypisch mit 0,4 festgesetzt, wie es auch im bisher geltenden Bebauungsplan der Fall war. Der Wert erlaubt eine gute Ausnutzung der Baufenster bei angemessenem Freiraumanteil.

Die Höhenentwicklung basiert auf der Erdgeschoss-Fußbodenhöhe Fertigmaß (OK FFB) als Bezugspunkt. Der Bezug zur nächstgelegenen Verkehrsfläche vermeidet übermäßige Ein- oder Abgrabungen des bestehenden Geländes. Die

festgesetzte OK FFB liegt 0,2 Meter über dem Niveau der vorgelagerten Erschließungsstraßen, um ein Eindringen von Oberflächenwasser in die Gebäude zu erschweren.

Die maximale Traufhöhe sowie die maximale Höhe baulicher Anlagen stellt sicher, das sich die in ihrer Kubatur eher größeren Gebäude bezüglich ihrer Höhenentwicklung so darstellen, dass sie sich sowohl an der Kadelburger Straße wie auch an der Ibrunnenstraße nur leicht von der bestehenden Höhenstruktur abweichen und so einen angemessenen Übergang zwischen den Gebieten bilden. In zwei Bereichen werden geringere HbA mit 4,50 Metern Höhe festgesetzt, um dort großzügige Balkone zu ermöglichen. Eine darüber hinausgehende Bebauung als massive zweigeschossige Bebauung ist in diesen Bereichen aus gestalterischen Gründen nicht gewollt.

2.3. Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche

Es gilt die offene Bauweise. Eine Abweichung davon würde nicht in die städtebauliche Struktur passen.

Die festgesetzten Baugrenzen ermöglichen einerseits eine gute Ausnutzung der vorhandenen Grundstücke, lassen aber auch ausreichend Freiraum für das Wohnheim. Die Lage des Gartens nach Norden ermöglicht auch einen besseren Übergang von der größeren Kubatur des Wohnheims zur Einzelhausbebauung.

2.4. Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Tiefgaragen

Fahrrad-Abstellanlagen sollen grundsätzlich gut erreichbar angeordnet werden, damit deren Nutzung attraktiv ist. Entsprechend sind die Stellplätze im Erdgeschoss nahe des Eingangs unterzubringen.

Neben Fahrrädern werden häufig auch PKW-Stellplätze und sonstige Nebenanlagen auf den Freiflächen eines Grundstücks angeordnet. Ein ungesteuertes Wachstum dieser führt zu einem unattraktiven Straßenbild, weshalb die Anordnung dieser Nebenanlagen geregelt wird. Außer den Fahrrad-Stellplätzen sind Stellplätze und Nebenanlagen i.S. § 14 BauNVO und nach § 23 Abs. 5 Satz 2 BauNVO sind, sofern es sich um Gebäude handelt, nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sowie den hierfür festgesetzten Flächen zulässig. Die Flächen für Tiefgaragen wurden festgesetzt, um einen möglichst hohen Anteil unversiegelter Fläche (in diesem Fall freie Südgärten) zu ermöglichen.

Sonstige Nebenanlagen, bei denen es sich nicht um Gebäude handelt, sind auch auf den nicht-überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

2.5. Von Bebauung und Nebenanlagen freizuhaltende Sichtflächen

Für das Wohnheim besteht eine direkte Anfahrtsmöglichkeit von der Kadelburger Straße, damit Patienten direkt an das Gebäude gebracht werden können. Das hohe Verkehrsaufkommen macht es dafür erforderlich, zwei Sichtdreiecke von Bebauung, Einfriedungen sowie Nebenanlagen über 0,6 Metern freizuhalten.

2.6. Verkehrsflächen, Stellplätze und Zufahrtsverbote

Für das Wohnheim wurden oberirdische Stellplätze an der Straße „Am Brunnenrain“ festgesetzt, da in diesem Bereich eine deutlich geringere Verkehrsbelastung herrscht als an der Kadelburger Straße, so dass die Ein- und Ausparkvorgänge keine gefährlichen Situationen provozieren.

Die hohe Verkehrsbelastung der Kadelburger Straße begründet auch das teilweise Zufahrtsverbot vom südlichen Grundstück zur Kadelburger Straße. Die Zufahrt zum Wohnheim wird zugelassen, da die Wege für die Bewohner kurz gehalten werden sollen.

2.7. Passiver Schallschutz

Die Kadelburger Straße weist hohe Verkehrsbelastung auf, die passive Schallschutzmaßnahmen erforderlich macht. Siehe hierzu Abschnitt 4.2. Die Maßnahmen wurden auf Grundlage der zum Bebauungsplan beigefügten Schallprognose festgesetzt und weisen den Bereich an der Freiburger Straße dem Schallpegelbereich IV zu.

2.8. Leitungsrecht

Im festgesetzten Bereich verläuft eine öffentliche Abwasserleitung DN900. Daher ist für das Abwasserrohr und den Bereich zwei Meter beidseits des Rohres ein Leitungsrecht zu Gunsten des Abwasserbetriebs einzutragen. Innerhalb des festgesetzten Leitungsrechts können ausnahmsweise punktuell bauliche Anlagen vorgesehen werden. Eine Bepflanzung mit Sträuchern ist ebenfalls möglich. Die Fläche wird im Wartungsfall benötigt, um ausreichend Arbeitsraum zur Verfügung zu haben.

2.9. Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Das Gebiet kann bereits nach dem rechtskräftigen Bebauungsplan mit einer GRZ von 0,4 überbaut werden, daher ergeben sich aus der Umplanung keine zusätzlichen Auswirkungen für die Natur. Dies gilt auch im Hinblick auf die festgesetzte Tiefgarage, da diese durch die Mitnutzung des Gebäude-Untergeschosses die Fläche besser ausnutzt, als es bei rein oberirdisch festgesetzten Stellplätzen der Fall wäre.

Bei den flach geneigten Pultdächern ist eine extensive Dachbegrünung prinzipiell möglich und auch erwünscht, sodass die Auswirkungen des Eingriffs reduziert werden können.

Um die Auswirkungen auf die Umwelt zu minimieren, sind die bereits bestehenden Bäume zu erhalten und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen. Bei den dem Bau- fenster nahe stehenden Bäumen sind Vorkehrungen zu treffen, dass diese durch die Bauarbeiten nicht in Mitleidenschaft gezogen werden.

3. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

3.1. Dächer und Dachaufbauten

Ein flach geneigtes Pultdach bietet gegenüber dem Flachdach den Vorteil, dass das Dach weiterhin als eigenständiger Gebäudeteil erkennbar ist, aber dennoch für eine nachhaltige Bewirtschaftung der Gebäude eignet, da sowohl der Einsatz erneuerbare Energie als auch eine extensive Begrünung möglich sind. Um eine ruhige Dachlandschaft sicherzustellen sind Dachaufbauten mit Ausnahme technisch bedingter Aufbauten nicht zulässig.

3.2. Anlagen zur Gewinnung von erneuerbaren Energien

Anlagen zur Nutzung von solarer Energie

Bei Pultdächern ist eine Aufständigung mit einer Gesamthöhe von maximal 0,3 Meter über der Dachfläche zulässig, solange die Anlagen dieselbe Neigung wie die Dachfläche aufweisen. Dies vermeidet aber eine übermäßige Bauhöhe der Anlagen, sodass das Ortsbild unbeeinträchtigt bleibt. Die Anlagen müssen von den Dachkanten (inklusive der Traufe) einen Abstand von mindestens einem Meter einhalten, damit das Dach als eigenständiges Bauteil erkennbar bleibt.

Anlagen zur Nutzung von Windenergie

Anlagen zur Nutzung von Windenergie (sog. Kleinwindanlagen) sind im gesamten Plangebiet unzulässig, da diese Anlagen Vibrationen auslösen können, die dem Schutzanspruch des Gebietes und des angrenzenden Wohngebiets zuwiderlaufen.

3.3. Gestaltung der Gebäude

Damit sich die Gebäude gestalterisch in das angrenzende Wohngebiet einfügen, sind blendende und grell getönte Dach- und Wandverkleidungsmaterialien nicht zulässig.

3.4. Werbeanlagen

Falsch dimensionierte oder an ungünstigen Stellen angebrachte Werbeanlagen sind nicht nur stadtgestalterisch ungewollt, sie können auch das Wohnen stören oder negativ auf den Verkehr wirken. Daher wurden für diesen Bebauungsplan entsprechende Regelungen hinsichtlich der Anordnung, Größe und Art von Werbeanlagen vorgesehen.

3.5. Grundstücksgestaltung

Die unbebauten Teile des Grundstücks sind gärtnerisch anzulegen und zu pflegen. Hierbei wird die Nutzung heimischer Pflanzenarten empfohlen.

Abgrabungen entlang der Gebäude sind mit Ausnahme von Kellerabgängen unzulässig, um ein Freilegen der Untergeschosse zu vermeiden; hierdurch würde auch eine Bepflanzung der Grundstücke erschwert werden.

3.6. Einfriedungen

Einfriedungen sind bis zu einer Höhe von maximal 1,60 Meter Höhe zulässig, um im Bereich des Wohnheims den weitergehenden Vorschriften Rechnung zu tragen. Im südlichen Bereich dient die Einfriedung einer optischen Filterung des angrenzenden Parkplatzes.

Aus gestalterischen Gründen sind nur licht- und luftdurchlässige Einfriedungen zulässig, auch die Hinterpflanzung von Zäunen dient der Schaffung einer ansehnlichen Straßenansicht. Einfriedungen aus Kunststoff (als ummanteltes Drahtgeflecht mit Hinterpflanzung zulässig) und Mauern führen häufig zu einem unansehnlichen Straßenbild und sind daher unzulässig.

4. UMWELTBELANGE

4.1. Auswirkungen auf Tiere und Pflanzen

Das Plangebiet war bereits vor Inkrafttreten des Bebauungsplans mit einer GRZ von 0,4 mit zwei Vollgeschossen überbaubar, des Weiteren waren sieben Bäume als Pflanzbindung festgesetzt. Die Festsetzungen dieses Bebauungsplans sehen ein identisches Maß an Überbauung vor, darüber hinaus werden Pflanzbindungen, soweit die Bäume vorhanden sind, als Festsetzungen zum Erhalt übernommen und zusätzlich drei Pflanzgebote festgesetzt, so dass auch hier keine Verschlechterung eintritt. De facto wird die ökologische Situation sogar verbessert, da die bestehenden Bäume eine höhere Wertigkeit besitzen als neu zu pflanzende. Das festgesetzte flach geneigte Pultdach bietet darüber hinaus die Option einer extensiven Dachbegrünung.

Die Baugrundstücke stellen sich heute als regelmäßig gemähte Wiese dar, die dreiseitig von Straßenfläche begrenzt und auch für temporäre Veranstaltungen (z.B. Zirkus) genutzt wird. Daher ist nicht damit zu rechnen, dass durch eine Bebauung der Fläche artenschutzrechtliche Verbotstatbestände ausgelöst werden.

4.2. Schallimmissionen

Das Plangebiet ist sowohl vom Verkehr der Kadelburger Str. als auch vom nahegelegenen Gewerbebetrieb vorbelastet. Daher wurde eine Schallprognose erstellt, die dem Bebauungsplan beigelegt ist. In die Prognose flossen neben der Prognose der Fahrzeugbewegungen auf Kadelburger Straße bis 2025 auch der Gewerbebetrieb Lauffenmühle sowie der zugehörige Mitarbeiterparkplatz ein.

Aus dem Gutachten geht hervor, dass der Straßenlärm passive Schallschutzmaßnahmen erforderlich macht, da die zulässigen Immissions-Grenzwerte der 16. BImSchV um bis zu 2,3 db(A) überschritten werden. Daher setzt der Bebauungsplan für einige Bereiche passive Maßnahmen entsprechend des Lärmpegelbereichs IV fest.

Durch den Parkplatz werden keinerlei Grenzwerte überschritten, aber durch den Gewerbebetrieb ergeben sich geringfügige Überschreitungen der Grenzwerte der TA Lärm. Diese sind jedoch aufgrund der erforderlichen passiven Schallschutzmaßnahmen gegen den dominierenden Straßenlärm als hinnehmbar einzustufen.

5. TECHNISCHE UND SOZIALE INFRASTRUKTUR

Das Gebiet ist mit allen erforderlichen Medien sowie Kanalisation ausgestattet. Aufgrund der geplanten Bebauung sind nur zusätzliche Belastungen durch hinzukommende Verkehre nur in sehr geringem Maß zu erwarten: Das Wohnheim erzeugt nur wenig Verkehrsaufkommen, das vorgesehene Mehrfamilienhaus lässt aufgrund der zulässigen Kubatur ebenfalls nur wenige zusätzliche Verkehre entstehen.

Das Wohnheim ergänzt die soziale Infrastruktur in Lauchringen. In näheren Umfeld sind verschiedene Geschäfte des täglichen Bedarfs sowie Bildungseinrichtungen vorhanden. Die Erschließung für Fußgänger ist mit einer nahegelegenen Lichtsignalanlage (80 Meter) als Querungshilfe der Kadelburger Straße und dem dort verlaufenden durchgängigen Gehweg ebenfalls gesichert.

6. BETEILIGUNG DER ÖFFENTLICHKEIT UND DER BEHÖRDEN

6.1. Formelle Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 (2) BauGB

Im Rahmen des Beschlusses zur Offenlage am 16.12.2016 wurde das ursprünglich Ein- und Ausfahrtsverbot des südlichen Baufensters zur Kadelburger Straße aufgehoben.

Die Bekanntmachung zur Offenlage erfolgte am 23.12.2016, die Offenlage wurde vom 02. Januar bis 03. Februar durchgeführt.

Es wurden seitens der Öffentlichkeit keine Stellungnahmen oder Anregungen abgegeben.

6.2. Formelle Beteiligung der Behörden nach § 4 (2) BauGB

Die Behörden und Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 16.12.2016 am Verfahren beteiligt.

Es gingen mehrere Stellungnahmen von Behörden ein, die Anpassungen am Plan sowie einige Präzisierungen erforderlich machten:

Auf Anregung des Landratsamts Waldshut wurde ein Schallgutachten erstellt, das Festsetzungen zum passiven Schallschutz aufgrund des Straßenlärms erforderlich macht. Die geringfügigen Überschreitungen des Gewerbelärms sind aufgrund der passiven Schallschutzmaßnahmen hinnehmbar. Das Gutachten und die entsprechenden Festsetzungen wurden an die betroffenen (Grundstückseigentümer Gemeinde Lauchringen sowie die Lauffenmühle) weitergeleitet. Die

Lauffenmühle erklärte sich mit per Email vom 18.04.2017 mit dem Schallgutachten sowie den daraus resultierenden Festsetzungen einverstanden.

Weiterhin wurde die Festsetzung zum Leitungsrecht und deren Überbauung präzisiert.

Der Bereich Straßenverkehrsrecht des Landratsamts Waldshut wies darauf hin, dass eine Erschließung des Plangebietsausschließlich über die vorhandenen Gemeindestraßen „Am Ibrunnenrain“ sowie „Ibrunnenstraße“ erfolgen könne. Darüber hinaus ist für die Zufahrt ein Sichtdreieck für die Anfahrt es geplanten Wohnheims einzuzeichnen.

Das Sichtdreieck wurde entsprechend eingefügt. Die ursprünglich vorgesehene Zufahrtsbeschränkung wurde wieder in den Plan aufgenommen.

Die Gemeinde als Eigentümerin des Flurstücks akzeptiert das Zufahrtsverbot von der Kadelburger Straße sowie die Festsetzungen zum passiven Schallschutz.

7. FLÄCHENBILANZ

Gesamtfläche:	5.751 m ²	100%
davon		
Mischgebiet:	3.840 m ²	67%
Verkehrsflächen:	1.911 m ²	33%

Stand:

Satzungsbeschluss
vom 18.05.2017

LÖRRACHER STADTBAU-GmbH


St. Färber, Stadtplaner



Lauchringen, den 29. 05. 17


Schäuble
Bürgermeister



Gemeinde Lauchringen

Landkreis Waldshut

Bebauungsplan der Innenentwicklung und Örtliche Bauvorschriften

„3. Änderung Auf dem Ibrunnenbuck II“

Teil II: Textliche Festsetzungen

Passagen in Kursivschrift wurden im Rahmen der Offenlage ergänzt

I PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Art der baulichen Nutzung

§ 9 (1) Nr. 1 BauGB

Mischgebiet **MI** (§ 6 BauNVO)

Zulässig sind:

- Wohngebäude,
- Geschäfts- und Bürogebäude,
- Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Ausnahme **zulässig** sind (§ 1 (5) BauNVO):

- Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- Geschäftsgebäude,
- sonstige Gewerbebetriebe.

Nicht zulässig sind (§ 1 (5) und (6) Nr. 1 BauNVO):

- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen,
- Einzelhandelsbetriebe,
- Vergnügungsstätten.

2. Maß der baulichen Nutzung

§ 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m § 16 (2) BauNVO

Das Maß der baulichen Nutzung wird bestimmt durch die Grundflächenzahl (GRZ) als Höchstmaß, die durch Baugrenzen definierten überbaubaren Grundstücksflächen, die zulässige Anzahl Vollgeschosse als Höchstwert, die maximal zulässige Traufhöhe (TH) sowie durch die maximal zulässige Höhe baulicher Anlagen (HbA).

2.1. Höhenlage baulicher Anlagen

Die Höhenlage der Gebäude soll am Haupteingang der Gebäude (Oberkante Fertigfußboden EG) 0,2 Meter über der nächstliegenden öffentlichen Verkehrsfläche liegen. Abweichungen von maximal +/- 30 cm sind zulässig.

2.2. Grundflächenzahl (GRZ)

Die maximal zulässige GRZ beträgt 0,4. Diese kann durch Zufahrten, Zuwege, Nebenanlagen, Tiefgaragen und versiegelte Flächen um maximal 50% überschritten werden.

2.3. Vollgeschosse

Im Plangebiet sind maximal zwei Vollgeschosse zulässig.

2.4. Traufhöhe (TH)

Die Traufhöhe wird gemessen von der Höhe der geplanten Rohfußbodenhöhe Erdgeschoss (OK RFB) bis zum Schnittpunkt der Fassadenaußenfläche mit der Oberkante Dachhaut traufseits. Die maximal zulässige Traufhöhe wird mit 7,50 Meter festgesetzt.

2.5. Höhe baulicher Anlagen (HbA)

Die Höhe baulicher Anlagen bezieht sich auf die festgesetzten OK RFB. Sie wird für die Hauptbaukörper auf 8,50 Meter, im Bereich der geplanten Terrassen auf 4,50 Meter festgesetzt. Eine Überschreitung um maximal 0,3 Meter durch untergeordnete technische Aufbauten ist zulässig. Geländer und Absturzsicherungen bleiben bei der Ermittlung der HbA außen vor.

3. Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche

§ 9 (1) Nr. 2 BauGB

3.1. Bauweise (§ 22 (2) BauNVO)

Festgesetzt ist die offene Bauweise.

3.2. Überbaubare Grundstücksfläche (§23 (3) BauNVO)

Die überbaubare Grundstücksfläche ergibt sich aus den im Planteil festgesetzten Baugrenzen.

4. Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Tiefgaragen § 9 (1) Nr. 4 BauGB

Mit Ausnahme von Fahrrad-Abstellanlagen sind Nebenanlagen i.S. § 14 BauNVO und nach § 23 Abs. 5 Satz 2 BauNVO sind, sofern es sich um Gebäude handelt, sowie Stellplätze, nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sowie den hierfür festgesetzten Flächen zulässig.

Mit Ausnahme von Stellplätzen sind sonstige Nebenanlagen i.S. § 14 BauNVO und nach § 23 Abs. 5 Satz 2 BauNVO sind auch auf den nicht-überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

5. Von Bebauung und Nebenanlagen freizuhaltenen Sichtflächen

§ 9 (1) Nr. 10 BauGB

Im Bereich der Zufahrt vom geplanten Wohnheim auf die Kadelburger Straße sind die im Planteil festgesetzten Sichtflächen von baulichen Anlagen, Nebenanlagen, Einfriedungen und Bepflanzungen mit mehr als 0,6 m Höhe über Straßenniveau freizuhalten.

6. Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt

§ 9 (1) Nr. 11 BauGB

In dem im Planteil gekennzeichneten Bereich sind Grundstückszu- und -ausfahrten von bzw. in die Kadelburger Straße nicht zulässig.

7. Leitungsrecht

§ 9 (1) Nr. 21 BauGB

Auf der festgesetzten Fläche ist ein Leitungsrecht zu Gunsten der Versorgungsträger (Abwasser) erforderlich. Der Arbeitsraum beidseits der Leitung (je zwei Meter) sowie die Leitung selbst (0,9 Meter) kann entsprechend der Eintragungen im zeichnerischen Teil ausnahmsweise überbaut werden und ist ansonsten freizuhalten.

8. Passiver Schallschutz

§ 9 (1) Nr. 24 BauGB

*Innerhalb der festgesetzten Flächen ist für Gebäude mit Aufenthaltsräumen entsprechend der DIN 4109 für den festgestellten Schallpegelbereich **IV** das Schalldämm-Maß der Außenbauteile nachzuweisen:*

- a) Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, u.ä. erf. $R'_{w, res}$ 40 dB (entspricht Schallschutzfenster Klasse 4 nach DIN 2719).*
- b) Büroräume u.ä. erf. $R'_{w, res}$ 35 dB (entspricht Schallschutzfenster Klasse 3 nach DIN 2719).*

Erf. $R'_{w, res}$ = erforderliches resultierendes Schalldämm-Maß

9. Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

§ 9 (1) Nr. 20 und 25 BauGB

Pflanzbindungen: Die festgesetzten Bäume sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgang durch heimische Arten gleichwertig zu ersetzen.

Anpflanzung von Bäumen: Wo festgesetzt sind einheimische Laubbäume artgerecht (siehe Empfehlungen für Baumpflanzungen der FLL – Forschungsgesellschaft Landschaftsentwicklung Landschaftsbau e.V.) anzupflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen.

II HINWEISE**1. Archäologische Denkmalpflege**

Falls bei Erdarbeiten Bodenfunde zutage treten, ist das Regierungspräsidium Freiburg, Referat 26 – Denkmalpflege, Fachbereich Archäologische Denkmalpflege, per Post, per Fax; 0761/208-3599 oder per E-Mail; referat26@rpf.bwl.de, unverzüglich zu benachrichtigen. Gemäß § 20 Des Denkmalschutzgesetzes sind auch im weiteren Baufortschritt auftretende Funde (Scherben, Knochen, Mauerreste, Metallgegenstände, Gräber, auffällige Bodenverfärbungen u.ä.) umgehend zu melden und bis zur sachgerechten Dokumentation im Boden zu belassen. Mit Unterbrechungen der Bauarbeiten ist

ggfs. zu rechnen und Zeit zur Fundbergung einzuräumen.

2. Bodenschutz

Die Böden im Plangebiet können geologisch bedingt erhöhte Arsen- und Schwermetallbelastungen aufweisen, die eine uneingeschränkte Verwertung des bei Baumaßnahmen anfallenden Erdaushubes nicht zulassen. Daher werden entsprechende Bodenuntersuchungen empfohlen.

Stand:

Satzungsbeschluss

vom 18.05.2017

LÖRRACHER STADTBAU-GmbH



Lauchringen, den 29. 05. 17


St. Färber, Stadtplaner


Schäuble
Bürgermeister



Gemeinde Lauchringen

Landkreis Waldshut

Bebauungsplan der Innenentwicklung und Örtliche Bauvorschriften

„3. Änderung Auf dem Ibrunnenbuck II“

Örtliche Bauvorschriften

1. Dächer und Dachaufbauten

§ 74 (1) Nr. 1 LBO

Zulässig sind ausschließlich Pultdächer mit einer Neigung von 5° bis 15°.

Dachaufbauten sind unzulässig, technische Aufbauten (z.B. Aufzugsüberfahrten) können ausnahmsweise zugelassen werden.

Eine extensive Begrünung der Dächer ist ausdrücklich erwünscht.

2. Anlagen zur Gewinnung von erneuerbaren Energien

§ 74 (1) Nr. 1 LBO

2.1. Solare Energiegewinnung

Kollektoren zur Nutzung solarer Energie sind auf Dächern nur zulässig, sofern sie parallel zur Dachneigung ausgerichtet sind und eine Aufbauhöhe von 0,3 Metern zur Dachfläche nicht überschreiten. Die Anlagen müssen von den Dachkanten einen Abstand von mindestens einem Meter einhalten.

Als Dachfläche gilt die oberste befestigte Ebene des Daches, also die Ziegel- oder Metalleindeckung, Pflanzschüttung oder entsprechend. Die Höhe ist senkrecht zur Dachneigung zu messen.

2.2. Windenergie

Anlagen zur Nutzung von Windenergie (sog. Kleinwindanlagen) sind im gesamten Plangebiet unzulässig.

3. Gestaltung der Gebäude

§ 74 (1) Nr. 1 LBO

Blendende und grell getönte Dach- und Wandverkleidungsmaterialien sind nicht zulässig.

4. Werbeanlagen

§ 74 (1) Nr. 2 LBO

Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung sowie innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Werbeanlagen oberhalb der Brüstungslinie des ersten Obergeschosses oder als Dachaufbauten sind unzulässig.

Werbeanlagen sind in angemessener Größe (Orientierungswert: ca. 3% der jeweiligen Fassadenfläche) anzubringen, die Höhe von Einzelbuchstaben und Schriftbändern darf maximal 0,4 Meter betragen. Werbeanlagen sind in Einzelbuchstaben, als Buchstaben-Schriftband, oder als Betreiber-Logo auszuführen.

Zur Fassade senkrecht angeordnete Werbeanlagen (Stechschilder) dürfen maximal 0,5 Meter auskragen.

Eine Beleuchtung von Werbeanlagen muss zurückhaltend und ohne Blendwirkung erfolgen. Wechselnde Lichtstärken, Lichteffekte, Lauftexte sowie Lichtwerbung am Himmel sind nicht zulässig.

5. Grundstücksgestaltung

§ 74 (1) Nr. 3 LBO

Der natürliche Geländeverlauf ist zu erhalten, Abgrabungen am Gebäude sind mit Ausnahme von Kellerabgängen sowie Lichtschächten unzulässig.

Die unbebauten Grundstücksflächen sind mit heimischen Pflanzen gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten.

6. Einfriedungen

§ 74 (1) Nr. 3 LBO

Einfriedungen als Abgrenzung zum öffentlichen Straßenraum dürfen nicht höher als 1,60 Meter sein.

Einfriedungen sind transparent, luft- und lichtdurchlässig zu gestalten. Zäune sind mit einer Hecke zu hinterpflanzen. Einfriedungen als Mauern oder aus Kunststoff sind mit Ausnahme von Kunststoff ummanteltem Drahtgeflecht nicht zulässig.

7. Ausnahmen und Befreiungen

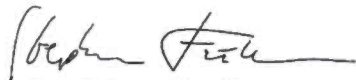
Gemäß § 56 (3) LBO kann bei Umbau und Ergänzung bestehender Gebäude, baulicher Anlagen und Freiflächen abweichend von diesen Regelungen entschieden werden, soweit die angestrebte städtebauliche und architektonische Qualität im Sinne dieser Örtlichen Bauvorschriften und Ziffer 1.4 der Begründung gewahrt bleibt und sonstige öffentliche Belange nicht entgegenstehen.

Stand:

Satzungsbeschluss

vom 18.05.2017

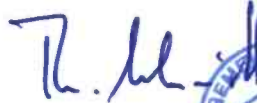
LÖRRACHER STADTBAU-GmbH



St. Färber, Stadtplaner



Lauchringen, den 29. 05. 17


Schäuble
Bürgermeister



MI	II
0,4	o
7,50	siehe Planeintrag
PD	5°-15°

Zeichenerklärung

Allgemein

- Bestehendes Gebäude
- Bestehende Flurstücks- grenze und Grenzpunkt
- Entfallende Flurstücksgrenze
- Geplante Flurstücksgrenze

Planungsrechtliche Festsetzungen

Art der baulichen Nutzung

§ 9 (1) Nr. 1 BauGB, § 1 (2) BauNVO

- Mischgebiet

Maß der baulichen Nutzung

§ 9 (1) Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO

- Grundflächenzahl
- Anzahl Vollgeschosse als Höchstmaß
- Maximale Höhe baulicher Anlagen
- Maximale Traufhöhe

Bauweise, Baugrenze

§ 9 (1) Nr. 2 BauGB, §§ 22, 23 BauNVO

- offene Bauweise
- Baugrenze
- Umgrenzung Flächen für Stellplätze (St) und Tiefgaragen (TG) und Nebenanlagen (Na)

Verkehrsflächen § 9 (1) Nr.11 BauGB

- Öffentl. Verkehrsfläche mit Begrenzungslinie

Schallschutz

- Passiver Schallschutz § 9 (1) Nr. 24 BauGB

Grünordnung

- Baum zu erhalten § 9 (1) Nr. 25b BauGB
- Baum anzupflanzen § 9 (1) Nr. 25a BauGB

Sonstige Planzeichen

- Geltungsbereich des Bebauungsplans § 9 (7) BauGB
- Fläche für Leitungsrechte § 9 (1) Nr. 21 BauGB
- Freizuhaltende Sichtdreiecke § 9 (1) Nr. 10 BauGB

Nutzungsschablone

Art der Nutzung	max. Anzahl Vollgeschosse
Grundflächenzahl (GRZ)	Bauweise
maximale Traufhöhe	max. Höhe baul. Anlagen
Dachform	Dachneigung

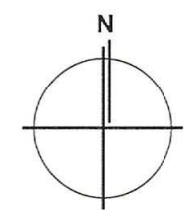
Gemeinde Lauchringen

Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13a BauGB und Örtliche Bauvorschriften

"3. Änderung Auf dem Ibrunnenbuck II"

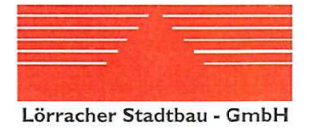
Verfahrensübersicht

- Aufstellungsbeschluss am 15.12.2016
- Offenlagebeschluss am 15.12.2016
- Bekannmachung am 23.12.2016
- formelle Beteiligung vom 02.01.2017 bis 03.02.2017
- Satzungsbeschluss am 18.05.2017
- Bekannmachung am 23.06.2017
- In-Kraft-Treten am 23.06.2017



Planteil I : 500
Stand: 16.12.2016 / 19.04.2017

Ausarbeitung und Planerstellung



Lörracher Stadtbau - GmbH

Schäuble, Bürgermeister

